

Onderwerp

Krediet bouw- en woonrijp maken De Lanen Skoatterwâld

Voorstel

Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2.804.000 ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de 3^e fase Zuid 'De Lanen' te Skoatterwâld.

Aanleiding

Voor de verdere ontwikkeling van de wijk Skoatterwâld is een ontwikkelstrategie opgesteld waarin meer richting wordt gegeven aan de te ontwikkelen deelgebieden. Voor die onderdelen die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd, wordt gevraagd de benodigde middelen beschikbaar te stellen. In dit voorstel wordt een uitvoeringskrediet gevraagd voor het bouw- en woonrijp maken van plangebied De Lanen in de 3^e fase.

Het zuidelijk deel van de 3^e fase van Skoatterwâld, plangebied De Lanen, wordt in ontwikkeling genomen. De indicatieve verkaveling is vastgesteld. De daarbij geraamde opbrengsten komen overeen met de opbrengstenraming in de grondexploitatie. Om de particuliere kavels in de verkoop te kunnen brengen en de projectmatige bouw te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk het gebied bouwrijp te maken.

Overwegingen

1.1 *het ontwerp voor plangebied De Lanen past binnen de vastgestelde structuur en kwaliteitsniveau van de openbare ruimte Skoatterwâld*

Het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende indicatieve verkaveling vloeit voort uit de vastgestelde structuur voor Skoatterwâld. De kenmerkende lanenstructuur wordt ook in dit plangebied aangelegd. De lanen kruisen op twee plaatsen de zogenaamde nullijn. Op deze plaatsen worden bruggen voorzien. De aanleg van de bruggen wordt niet meegenomen in het gevraagde krediet. Voor de uitwerking van de bruggen worden een aantal mogelijkheden verkend met een financiële uitwerking, die vervolgens separaat aan u worden voorgelegd. In 2015 is de notitie kwaliteitsniveau inrichting openbare ruimte vastgesteld. Hierin is voor de 3^e fase de keuze gemaakt aan te sluiten bij het inrichtingsniveau van de 2^e fase van Skoatterwâld. Dit is kwaliteitsniveau is sober en doelmatig maar heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

1.2 *De geraamde kosten passen binnen de vastgestelde grondexploitatie*

De ramingen voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op het eerder vastgestelde kwaliteitsniveau. De totale kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op € 1.427.000. Na de realisatie wordt het gebied woonrijp gemaakt. Hiermee is een bedrag van € 1.377.000 (incl. diverse kosten) gemoeid. De totale investering bedraagt daarmee € 2.804.000. De ramingen komen overeen met de

geraamde kosten binnen de grondexploitatie. Er is daarom voor deze kredietaanvraag geen begrotingswijziging nodig.

2.1 *Het huidige beheersbudget houdt al rekening met de uitbreiding*

Bij de vaststelling van het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte in de 3^e fase van Skoatterwâld zijn ook oplopende structurele middelen beschikbaar gesteld voor het beheer en onderhoud na dat fasen woonrijp zijn opgeleverd. Deze middelen zijn verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

Effecten

Het plangebied de Lanen in het zuidelijk deel van Skoatterwâld wordt bouwrijp en later woonrijp gemaakt, waarmee de ontwikkeling van woningbouw kan starten.

Beleid en regelgeving

Structuurvisie Skoatterwâld

Bestemmingsplan Skoatterwâld

Ontwikkelstrategie Skoatterwâld 2017

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

De verwachte opbrengst in plangebied De Lanen is geraamd op totaal € 12.300.000. Dit komt overeen met de geraamde opbrengst in de grondexploitatie. Een redelijk groot deel van het gebied wordt door middel van uitgifte van particuliere kavels gerealiseerd.

Daarnaast is sprake van een deel projectmatige ontwikkeling.

Alle woningen worden aardgasloos gebouwd. Dit heeft een hogere investering tot gevolg. Deze hogere investering vertaalt zich echter ook naar een hogere waarde, waardoor de verwachting is dat er geen negatief effect op de grondwaarde zal optreden. Veel particuliere kavelkopers kiezen ook in de andere delen van Skoatterwâld al voor aardgasloos bouwen.

In de meest zuidelijke punt wordt een Landgoed voorzien. Vrijstaande woningen met een sterke samenhang qua beeld op grote kavels. De verdere uitwerking wordt met een nog te selecteren ontwikkelaar opgepakt. Van belang is dat er een goede samenhang tussen de woningen en het omliggende landschap ontstaat. Vanwege de bijzondere ligging tegen Oranjewoud aan is in de grondexploitatie rekening gehouden met een relatief hoge grondopbrengst per m². Door de hoge gestelde kwaliteitseisen kan de hoge grondprijs wellicht onder druk komen te staan. Als dit in de toekomst aan de orde is, wordt een besluit hierover separaat aan u voorgelegd.

Vervolgaanpak

Na het beschikbaar komen van de benodigde middelen wordt het bouwrijp maken van plangebied de Lanen uitgevoerd en kan de verkoop van de eerste particuliere kavels starten. Vervolgens wordt de ontwikkeling van het Landgoed en de andere projectmatige delen opgestart.

Communicatie

Naar aanleiding van de opgestelde ontwikkelstrategie Skoatterwâld 2017 wordt een nieuwsbrief gemaakt over alle ontwikkelingen in Skoatterwâld. Eind november is een informatieavond voor de inwoners van Skoatterwâld.

Relevante informatie

Ontwikkelstrategie Skoatterwâld (ook agendapunt)

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Uitvoeringskrediet bouw- en woonrijp maken De Lanen Skoatterwâld |

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2017;

gelet op, het structuurplan Skoatterwâld, het bestemmingsplan Skoatterwâld, artikel 189 Gemeentewet, artikel 5 Financiële verordening gemeente Heerenveen 2017 en de grondexploitatie Skoatterwâld 2017 |

overwegende dat, met het in ontwikkeling nemen van plangebied de Lanen ca. 120 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd, |

Besluit

Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2.804.000 ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de 3^e fase Zuid 'De Lanen' te Skoatterwâld.
|

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2017.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan